

平成 25 年 8 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号  
 MIDリート投資法人  
 代表者名 執 行 役 員 後 藤 智 之  
 (コード番号 : 3227)

資産運用会社名  
 大阪市北区堂島浜一丁目 4 番 4 号  
 MIDリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 後 藤 智 之  
 問合せ先 常務取締役  
 財務企画部部长 齋 藤 裕 孝  
 TEL.06-6456-0700(代表) E-mail:midrm-info@mid.co.jp

平成 25 年 12 月期（第 15 期）の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ

MIDリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 25 年 8 月 16 日に公表いたしました、平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金予想につきまして、下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 25 年 12 月期（第 15 期：平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	5,182	1,640	1,159	1,157	6,300	0
今回修正予想(B)	5,190	1,594	1,113	1,111	6,051	0
増減額(B-A)	7	▲45	▲45	▲45	▲249	—
増減率	0.1%	▲2.8%	▲4.0%	▲4.0%	▲4.0%	—

【参考】平成 25 年 12 月期：予想期末発行投資口数 183,625 口

2. 修正の理由

本日付「保有匿名組合出資持分の清算に関するお知らせ」にてお知らせいたしましたとおり、当期において保有匿名組合出資持分の清算損（約 116 百万円）の発生が見込まれることとなったため、運用状況の見直しを行った結果、平成 25 年 8 月 16 日付の平成 25 年 6 月期決算短信で公表した平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金予想について、上表のとおり修正を行うものです。

上記損失の計上が見込まれるものの、当初予想の前提としていた既存物件の管理業務費用の見直し、不急の予防保全を目的とする修繕工事の翌期以降への延期、その他経費の削減等の見直しを行った結果、現時点において約 70 百万円の費用削減等により損失の一部が減殺されることを見込んでおります。

なお、保有匿名組合出資持分の清算の詳細につきましては、本日付にて別途公表の「保有匿名組合出資持分の清算に関するお知らせ」をご参照下さい。



**【注記】**

1. 上記予想数値は、現時点のものであり、実際の分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しております。

以 上

**【添付資料】**

参考資料 平成25年12月期（第15期） 運用状況の予想の前提条件

- \* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.midreit.jp>

## 平成25年12月期（第15期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年8月30日時点で本投資法人が保有している11物件に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成25年8月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力、個々のテナントの状況及び昨今の不動産市場の悪化等を考慮して算出しております。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しております。</li> <li>管理業務費については、平成25年12月期に638百万円を想定しております。</li> <li>水道光熱費については、平成25年12月期に573百万円を想定しております。</li> <li>固定資産税等については、平成25年12月期に505百万円を想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しております。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成25年12月期に1,100百万円を想定しております。</li> <li>匿名組合出資持分の損失については、平成25年12月期に116百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息については、平成25年12月期に388百万円を想定しております。</li> <li>融資関連費用については、平成25年12月期に93百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高は、平成25年12月期末65,550百万円を前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年8月30日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成25年12月31日まで新投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>